

AVISU CESEC 2026-13¹
AVIS CESEC 2026-13

Versu à un novu mudellu d'urbanizazione è di gestione di a risorsa fundiaria : integrazione in u PADDUC di a traiettoria di a sobrietà fundiaria di a Corsica ²

Vers un nouveau modèle d'urbanisation et de gestion de la ressource foncière : intégration dans le PADDUC de la trajectoire de sobriété foncière de la Corse

Vu le Code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu u Codice generale di e Cullettività Territoriale, in particolare i so articuli L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu a lettera di presentazione di u 17 di luddu di u 2026 di u Sgiò Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica chì dumanda l'avisu di u Cunsigliu Economicu, Suciale, di l'Ambiente e Culturale di Corsica relativu à u raportu **Versu à un novu mudellu d'urbanizazione è di gestione di a risorsa fundiaria : integrazione in u PADDUC di a traiettoria di a sobrietà fundiaria di a Corsica** ;

Vu la lettre de saisine du 17 juillet 2026 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur le rapport *Vers un nouveau modèle d'urbanisation et de gestion de la ressource foncière : intégration dans le PADDUC de la trajectoire de sobriété foncière de la Corse.*

Après avoir entendu, Monsieur Julien PAOLINI, conseiller exécutif en charge du Plan d'aménagement de développement durable et d'urbanisme de la Corse (PADDUC), de l'aménagement du territoire, du logement, de l'énergie ; Président de l'AUE de Corse ;

À nant'à u raportu di Jean DAL COLLETO, per a cummissione pulitiche ambientale, assestu di u territoriu è urbanisimu, adunita mercuri u 22 di luddu di u 2026 ;

¹ Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Votants : 48

NPAV : 1 (CUCCHI-GENOVESI.L)

Pour : 47

² Rapport AC 2026/E5/193

Sur rapport de Jean DAL COLLETTTO, pour la commission Politiques environnementales aménagement, dev des territoires urbanisme, réunie mercredi 22 juillet 2026.

***U Cunsigliu Ecunomicu, Suciale, di l'Ambiente e Culturale di Corsica
Adunitu in seduta pienaria Marti u 28 di luddu di u 2026, in Bastia
Prununzia l'avisu chì seguita***

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de Corse est saisi pour avis du rapport relatif à la trajectoire de sobriété foncière de la Corse, en vue de son intégration dans le PADDUC.

Il vise à définir une trajectoire corse de sobriété foncière conciliant les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols avec les spécificités territoriales, économiques, sociales et environnementales de la Corse, dans le cadre de la révision du PADDUC. Pour ce faire, il fait le choix d'un scénario dit « de rupture » qui va au-delà du scénario "standard" avec une réduction plus marquée de l'artificialisation des sols.

Il propose d'intégrer au PADDUC une trajectoire territorialisée de sobriété foncière fondée sur une gestion économe et différenciée de l'espace, conciliant préservation des ressources, besoins en logement, développement économique et équilibre entre les territoires.

Le CESECC salue la qualité du rapport présenté ainsi que le travail d'analyse réalisé par les services de la Collectivité de Corse et l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse. **Il considère** que les documents soumis proposent une réflexion ambitieuse sur la définition d'un nouveau modèle de gestion de la ressource foncière, intégrant les spécificités insulaires dans la révision du PADDUC.

Le CESECC partage le constat selon lequel la trajectoire de sobriété foncière constitue un enjeu majeur pour la Corse. **Il estime** que la rareté du foncier, les difficultés d'accès au logement, la pression spéculative, les effets du changement climatique ainsi que les profondes disparités entre territoires imposent de dépasser une approche uniforme pour construire une stratégie territorialisée, adaptée aux réalités locales.

Le CESECC considère que cette trajectoire doit être conçue non comme une contrainte administrative supplémentaire mais comme un véritable projet de territoire conciliant préservation des ressources, développement économique, souveraineté alimentaire, accès au logement et qualité du cadre de vie.

Il approuve à cet égard le principe d'une territorialisation des objectifs de sobriété foncière, permettant de prendre en compte les dynamiques propres aux différentes communes et bassins de vie. **Il partage** le constat du poids excessif des résidences secondaires dans les constructions de la décennie passée, ainsi que le déficit marqué de logements sociaux en Corse. **Il se félicite** d'observer un équilibre ambitieux entre la maîtrise de la destination des

logements et la protection du foncier économique, dans une trajectoire de mutation des logiques de production.

Le CESECC souligne toutefois que cette ambition ne pourra produire ses effets que si les collectivités disposent des moyens nécessaires pour la mettre en œuvre. **Il insiste** sur la nécessité d'un accompagnement renforcé des communes, tant sur le plan technique que juridique et financier. **Il estime** que la réussite de cette réforme suppose un effort important d'ingénierie territoriale, une sécurisation des élus locaux ainsi qu'une coopération étroite entre la Collectivité de Corse et les services de l'État.

Pour rendre effective la rupture attendue avec la situation actuelle qui a conduit à une artificialisation des sols galopante, illégale dans certains cas, en raison du non-respect des codes de l'urbanisme et de l'environnement, ainsi que du PADDUC, **le CESECC attire** l'attention sur la question essentielle du contrôle et de l'application effective des futures dispositions. **Il exprime** ses interrogations quant aux moyens humains et juridiques qui permettront de garantir le respect des objectifs fixés. **Il considère** que la crédibilité de la trajectoire reposera autant sur sa définition que sur sa capacité à être effectivement mise en œuvre sur le terrain.

Le CESECC estime que l'inscription du principe de non-régression sociale et environnementale dans la loi organique du futur statut d'autonomie de l'île et dans le PADDUC, comme **il l'a préconisé** par le passé, constituerait un élément essentiel de réussite pour l'élaboration du nouveau modèle d'urbanisation.

Pour mieux en comprendre le contenu, **le CESECC souhaiterait** que, dans le cadre de l'élaboration par étapes du projet, soit donnée une modélisation spatiale, sous la forme d'une simulation, de ce que pourrait être un document d'urbanisme revu à l'aune de l'application de cette nouvelle trajectoire et de l'intégration des nouvelles lois.

Le CESECC estime en outre que la protection des espaces agricoles doit demeurer un objectif prioritaire de la révision du PADDUC. **Il souligne** que cette protection ne saurait se limiter à la sanctuarisation des terres mais doit également, par la mise en place de mesures incitatives, favoriser leur mise en valeur effective, l'installation des agriculteurs et la lutte contre la spéculation foncière. **Il met** ainsi en évidence la nécessité de poursuivre la réflexion sur les espaces stratégiques agricoles, les changements de destination des sols ainsi que les outils permettant de conforter durablement la vocation productive des terres agricoles.

Le CESECC considère également que la biodiversité mérite d'être explicitement affirmée parmi les objectifs stratégiques de la trajectoire de sobriété foncière. **Il invite** à poursuivre les travaux relatifs à la séquence "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC), afin de garantir une cohérence d'ensemble entre les objectifs de développement et ceux de préservation des milieux naturels.

Le CESECC attire par ailleurs l'attention sur les conséquences économiques et sociales que pourrait entraîner la mise en œuvre de cette nouvelle trajectoire. **Il exprime** ses interrogations quant aux effets possibles sur le coût du foncier et du logement, sur l'accès des jeunes Corses à la propriété, ainsi que sur l'équilibre entre développement résidentiel, activité économique et maintien des populations permanentes. **Le CESECC estime** que

ces enjeux devront être suivis avec une vigilance particulière tout au long de la révision du PADDUC afin que la sobriété foncière contribue effectivement à améliorer les conditions de logement des habitants permanents et à limiter les phénomènes spéculatifs.

Le CESECC souligne enfin que la réussite de cette réforme reposera également sur son acceptabilité et sa capacité à être appropriée par tout le monde. **Il estime** indispensable que cette réforme fasse l'objet d'une démarche pédagogique, particulièrement par le biais du milieu associatif, et d'une concertation approfondie avec les communes, les acteurs économiques, le monde agricole, les associations et les citoyens. Cette pédagogie apparaît d'autant plus nécessaire que les évolutions proposées conduisent à une rupture avec les modèles d'urbanisation observés jusqu'à présent et qu'elles devront être comprises comme un projet collectif de long terme au service de l'intérêt général.

Le CESECC rappelle, à toutes fins utiles, que le rapport et les documents qui lui ont été soumis ont vocation à établir un cadre dans lequel pourra être conduite la suite du processus, au travers de réunions thématiques, et **se félicite** qu'il lui ait été confirmé qu'il sera partie prenante de cette concertation préalable, en amont de la consultation finale.

Le CESECC prend acte du rapport "Vers un nouveau modèle d'urbanisation et de gestions de la ressource foncière : intégration dans le PADDUC de la trajectoire de sobriété foncière de la Corse".

La Présidente,



Marie-Jeanne NICOLI